

**ERSTBEZUG | GARTEN | TERRASSE | PROVISIONSFREI**



Wohnbereich

**Objektnummer: 1609/45609**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	324.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Hüseyin Kocintar

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 660 383 73 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## TOP 2

Lage EG  
Zimmer 2

1. VR	2,97 m <sup>2</sup>
2. Wohnküche	19,43 m <sup>2</sup>
3. Zimmer	12,67 m <sup>2</sup>
4. Bad	4,21 m <sup>2</sup>
5. WC	1,33 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche **40,61 m<sup>2</sup>**

6. Terrasse	18,90 m <sup>2</sup>
7. Garten	26,96 m <sup>2</sup>



ANSICHT SÜD



ÜBERSICHTSPLAN



## DAS JOE

LOSCHMIDTGASSE 22-24  
1210 WIEN



DIE ANGEGEBENEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MÖBLIERUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDICH ZU VERSTEHEN. DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



**SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN**

MARC-AUREL-STRASSE 4/16  
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT  
+43 1 9392929

## Objektbeschreibung

KURZ VOR BAUBEGINN: Kompakte 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse in Floridsdorf!

Im Neubauprojekt DAS JOE in 1210 Wien, steht diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigen Freiflächen zum Verkauf. Auf ca. 40,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung eine funktionale Raumaufteilung und überzeugt durch eine Terrasse mit ca. 18,9 m<sup>2</sup> sowie einen angeschlossenen Eigengarten mit ca. 27 m<sup>2</sup>.

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, privatem Freiraum und urbaner Lage macht diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Anleger mit Fokus auf nachhaltige Wohnqualität.

Top 2 – Wohnungsdetails:

- Wohnfläche: ca. 40,6 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 27 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 18,9 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer (Schlafzimmer, offene Wohnküche)
- Stockwerk: Erdgeschoss
- Kaufpreis (Eigennutzer): EUR 324.000, –
- Kaufpreis (Anleger): EUR 288.360, –
- Tiefgaragenplatz optional (Eigennutzer): EUR 30.000, –
- Tiefgaragenplatz optional (Anleger) ab EUR 26.700, –
- Motorrad Stellplatz optional (Eigennutzer): EUR 12.000, –
- Motorrad Stellplatz optional (Anleger): EUR 10.680, –

- Baubeginn: nach Erreichen der Vorverwertungsquote
- Bereits 5 von 15 Einheiten verkauft

#### Ausstattung:

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Echtholzparkett und Feinsteinzeug
- Elektrische Außenbeschattung
- Hochwertige Bäder mit bodengleicher Dusche
- Aufzug, Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Die Gestaltung und Ausstattung der Wohnung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. In bestimmten Bereichen ist eine Mitbestimmung durch den Käufer möglich.

#### Lage & Infrastruktur:

Die Loschmidtgasse liegt in einem ruhigen Wohnviertel des 21. Bezirks mit sehr guter öffentlicher Anbindung:

- Straßenbahnlinien 25 & 26 in Gehweite
- U6 und S-Bahn Floridsdorf in wenigen Minuten erreichbar
- Direktanschluss an Brünner Straße (ideal für Pendler)

Im Nahbereich befinden sich zahlreiche Erholungs- und Freizeitflächen:

- Donauinsel und Alte Donau

- Marchfeldkanal & Floridsdorfer Wasserpark
- Donaufeld als grünes Entwicklungsgebiet Wiens

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, aber auch für Anleger. Durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zwei großzügige Freiflächen machen diese Immobilie zu einer wertbeständigen Investition in aufstrebender Lage.

Provisionsfrei für den Käufer.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

- Arzt <1.000m
- Apotheke <500m
- Klinik <1.500m
- Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <1.500m
- Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

- Geldautomat <500m
- Bank <500m
- Post <1.000m
- Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

- Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap